



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17297/2017

ACJC/133/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 26 JANVIER 2021

Entre

A_____, sise _____, appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par la 11ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 20 décembre 2020, comparant par Me Robert Zoells, avocat, rue des Cordiers 14, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____ et Madame C_____, domiciliés _____, intimés et appelants sur appel joint, comparant par Me Andreas Fabjan, avocat, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 février 2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 20 décembre 2019, le Tribunal de première instance a ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder, à l'encontre de B____ et C____, à l'inscription définitive au profit de A____ d'une hypothèque légale à concurrence de 12'476 fr. 40, sur la parcelle n° 1____, plan____, de la commune de D____, propriété de B____ et C____ (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 4'080 fr., mis à la charge de B____ et C____ à raison de 25% et de A____ à raison de 75%, compensés avec l'avance de frais fournie par A____, condamné B____ et C____ à verser 900 fr. à A____ et ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer le solde des avances en 640 fr. à A____ (ch. 2), condamné A____ à verser à B____ et C____ la somme de 3'707 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).
- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour le 17 février 2020, A____ a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu, avec suite de frais, à ce qu'il soit réformé et à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder, à l'encontre de B____ et C____, à l'inscription définitive à son profit d'une hypothèque légale à concurrence de 46'481 fr. 80, sur la parcelle n° 1____, de la commune de D____, propriété des précités.

Elle a produit divers avis de crédit en sa faveur, soit :

- un avis du 4 juillet 2015, relatif au crédit d'un montant de 15'000 fr. comptabilisé le 1^{er} juillet 2015, ordonné par la banque E____ (ci-après : la E____) et portant l'indication "F____. 1 VILLA B";
- un avis du 18 juillet 2015, relatif au crédit d'un montant de 15'000 fr. comptabilisé le 16 juillet 2015, ordonné par G____ et portant l'indication "F____ VILLA A";
- un avis du 25 juillet 2015, relatif au crédit d'un montant de 15'000 fr. comptabilisé le 22 juillet 2015, ordonné par la E____ et portant l'indication "____ 0/0 VILA B";
- un avis du 25 juillet 2015, relatif au crédit d'un montant de 15'000 fr. comptabilisé le 23 juillet 2015, ordonné par G____ et ne portant aucune indication de motif;
- un avis du 19 septembre 2015, relatif au crédit d'un montant de 25'000 fr. comptabilisé le 15 septembre 2015, ordonné par la E____ et portant l'indication "F____ VILLA B";
- un avis du 26 septembre 2015 relatif au crédit d'un montant de 19'000 fr. comptabilisé le 24 septembre 2015, ordonné par G____ et portant l'indication "F____ "_____".

b. B_____ et C_____ ont conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et ont formé un appel joint, concluant à l'annulation du jugement attaqué et à ce que soit déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée, la requête en inscription définitive au profit de A_____ d'une hypothèque légale à concurrence de 46'481 fr. 80 sur la parcelle dont ils sont propriétaire et à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève de radier l'inscription provisoire de ladite hypothèque, le tout avec suite de frais.

c. A_____ a conclu au rejet de l'appel joint, avec suite de frais, et persisté dans les conclusions de son appel.

d. B_____ et C_____ ont persisté dans leurs conclusions.

e. Les parties ont été informées par avis de la Cour du 12 novembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. B_____ et C_____ sont propriétaires de la parcelle n° 1_____, plan _____, de la commune de D_____ sise au _____ chemin F_____.

b. Le 20 novembre 2014, un contrat d'entreprise a été signé par B_____ et C_____, en qualité de maîtres d'ouvrages, et H_____ SA, en qualité d'entrepreneur général, en vue de la construction d'une villa avec garage sur ladite parcelle.

Le projet de construction de H_____ SA comprenait la construction de deux villas mitoyennes "_____", soit la "villa A" appartenant à B_____ et C_____ et la "villa B", située sur la parcelle voisine appartenant à des tiers.

Le contrat prévoyait un prix forfaitaire de 1'330'000 fr.

Selon l'article 16 dudit contrat, le délai de garantie était de deux ans à partir de la réception de l'ouvrage.

c. H_____ SA et les propriétaires de la parcelle voisine faisant objet de la construction de la villa B avaient signé une convention tripartite de construction le 18 octobre 2013 avec la E_____ relatif au contrat de financement conclu avec les propriétaires de la villa B.

d. Le 26 mai 2015, H_____ SA a confié à la société en nom collectif A_____ (ci-après : "A_____" ou la Société) l'exécution de travaux, particulièrement d'isolation et de pose de crépis, faisant suite à leur offre du 9 mars 2015.

e. Dans la confirmation de commande, ainsi que dans la proposition y relative, le prix convenu était de 119'000 fr. TTC pour l'ensemble des travaux, sans qu'il soit distingué lesquels devaient être exécutés dans la villa A ou B.

Ladite proposition détaillait toutefois de manière précise les travaux devant être effectués par A_____.

f. Selon la confirmation de commande, le mode de rémunération convenu était le suivant :

- 90% "sur situation";
- 10% de retenue de garantie, libérée contre la remise d'un cautionnement solidaire délivré par une banque ou une compagnie d'assurance renommées et d'une durée égale au délai de garantie.

g. Lors de la réunion de chantier du 11 mai 2015, A_____ a indiqué que les travaux à effectuer allaient débiter le lendemain et qu'ils devaient durer deux semaines par villa et ainsi être terminés mi-juin.

h. Lors de la réunion de chantier du 28 septembre 2015, A_____ a expliqué attendre une réponse s'agissant du type de crépis voulu pour la villa A, alors que les travaux dans la villa B étaient bientôt terminés.

i. Des avis de débit du compte courant n° 2_____, "Villa F_____", au nom de H_____ SA, ouvert dans les livres de la banque G_____, font état des versements suivants en faveur de A_____ :

- 19'000 fr. le 24 septembre 2015;
- 15'000 fr. le 23 juillet 2015;
- 15'000 fr. le 16 juillet 2015.

j. A_____ a affirmé s'être rendue sur le chantier de la villa A jusqu'en décembre 2015.

k. B_____ et C_____ ont affirmé que A_____ n'était plus intervenue sur le chantier depuis la fin de l'été 2015. Le chantier concernant leur villa avait été à l'abandon depuis la fin du mois d'octobre compte tenu des graves problèmes rencontrés par H_____ SA.

l. Par courrier du 5 février 2016, H_____ SA, devenue I_____ SA, a subitement résilié le contrat d'entreprise signé avec B_____ et C_____ et leur a conseillé de prendre contact avec l'architecte J_____ de K_____ SARL et/ou une autre entreprise générale afin de poursuivre le suivi des constructions des divers sous-traitants impliqués dans la construction, ainsi que de prendre contact, toujours à cet effet, avec leur banque G_____.

m. B_____ a expliqué avoir contacté A_____ fin février 2016, à la suite dudit courrier du 5 février 2016 de H_____ SA, afin d'établir la situation des paiements en faveur de la société et de discuter des montants nécessaires pour finaliser les travaux. Avant de parvenir à un accord, A_____ avait déposé la requête en inscription d'une hypothèque légale, mettant fin aux discussions entre les parties (*cf. infra* let. o).

n. Le 14 mars 2016, A_____ a envoyé à H_____ SA la facture finale concernant la villa A s'élevant à 46'481 fr. 80, comprenant les montants de :

- 59'500 fr., soit la moitié du prix de 119'000 fr. convenu dans la confirmation de commande du 26 mai 2015;
- 6'841 fr. correspondant aux différentes "plus-values" souhaitées par B_____ et C_____ soit :
 - 2'975 fr. pour la fourniture et la pose d'une isolation L_____ avec fibre sur le plafond du garage;
 - 630 fr. pour l'application d'une dispersion mate sur le plafond du garage;
 - 1'530 fr. pour la fourniture et la pose de R_____ sur les murs du garage;
 - 1'200 fr. pour la découpe dans l'isolation afin d'encastrier les descentes d'eau dans la façade;
 - 506 fr. 80 correspondant à 8% de TVA.

Ont été soustraites de ce montant total de 66'341 fr. 80 les sommes de 4'860 fr. de "moins-value" pour le crépis de finition non terminé ainsi que 15'000 fr. pour l'acompte perçu le 16 juillet 2015.

Le même jour, A_____ a adressé à H_____ SA la facture finale concernant la villa B, d'un montant total de 59'500 fr. selon la soumission et 30'185 fr. 30 de plus-values, soit 89'685 fr. 30 au total, dont elle a déduit des acomptes de 15'000 fr. du 1^{er} juillet 2015, 15'000 fr. du 22 juillet 2015, 15'000 fr. du 23 juillet 2015, 25'000 fr. du 16 septembre 2015 et 19'000 fr. du 23 septembre 2015.

o. Par requête déposée le 29 mars 2016 devant le Tribunal, A_____ a requis, à titre superprovisionnel et provisionnel, l'inscription provisoire à son profit d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle n° 1_____, plan _____, de la commune de D_____ dont B_____ et C_____ sont propriétaires, à concurrence de 46'481 fr. 80, avec intérêt à 5% dès le 1^{er} décembre 2015.

p. Par ordonnance sur mesures superprovisionnelles du 29 mars 2016, puis par ordonnance OTPI/439/2016 du 8 août 2016, le Tribunal a ordonné, à l'encontre de B_____ et C_____, l'inscription provisoire de l'hypothèque légale requise.

q. Fin 2016, B_____ et C_____ ont mandaté M_____, architecte, afin de reprendre les travaux de leur villa.

r. Entre fin 2016 et début 2017, sur conseils de M_____, B_____ et C_____ ont mandaté la société N_____, ce pour un montant de 18'705 fr. 60.

s. En février 2017, A_____ a récupéré le matériel laissé sur le chantier de la villa A.

t. La société I_____ SA (anciennement H_____ SA) a été dissoute par décision du Tribunal du 8 mai 2017, qui a également ordonné sa liquidation. La procédure de faillite a été suspendue faute d'actifs par jugement du Tribunal du 11 décembre 2017 et la société a été radiée le _____ 2018.

- D. a.** Par demande déposée au Tribunal le 16 mars 2018, A_____ a requis, à titre préalable, qu'il soit dit que l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur le bien-fonds n° 1_____ du cadastre de D_____ restera valable jusqu'à l'échéance d'un délai de 60 jours dès l'entrée en force du jugement, et, qu'en cas de rejet de la requête, il soit dit que ladite inscription provisoire, serait maintenue pendant 20 jours afin de lui permettre d'obtenir un effet suspensif de l'autorité de recours.

Sur le fond, elle a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal ordonne l'inscription définitive de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en sa faveur sur le bien-fonds n° 1_____ du cadastre de D_____, propriété de B_____ et C_____ à concurrence de 46'481 fr. 80 et qu'il charge le Conservateur du Registre foncier du canton de Genève d'y procéder.

b. Dans leur réponse du 31 mai 2018, B_____ et C_____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la requête en inscription définitive au profit de A_____, et à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève de radier l'inscription provisoire aux frais de ladite société.

Ils ont notamment produit des avis de débit en faveur de H_____ SA du 16 juillet 2015, d'un montant de 15'000 fr., du 23 juillet 2015, d'un montant de 15'000 fr. et du 24 septembre 2015, d'un montant de 19'000 fr. dont le bénéficiaire était A_____.

c. Par réplique et duplique du 13 juillet et 31 août 2018, ainsi que lors de l'audience du 13 novembre 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Lors de l'audience du 12 février 2019, le Tribunal a procédé à l'audition des témoins O_____ et P_____, anciens employés de A_____, et M_____, architecte ayant repris les travaux pour B_____ et C_____.

d.a O_____ a travaillé dans la gestion du chantier et a effectué la livraison de matériel. Il a notamment affirmé qu'à sa connaissance, les travaux commandés à A_____ étaient identiques pour les deux villas et il avait été chargé de rédiger la proposition de finir les travaux au nom de la société, cela vraisemblablement à la mi-décembre 2015, ce que B_____ avait refusé. Il a également expliqué que lorsqu'un chantier était laissé à l'abandon pendant une année, les factures du nouvel intervenant pouvaient être plus élevées.

d.b P_____ a été peintre en bâtiment pendant dix ans chez A_____. Il a expliqué avoir travaillé dans la villa de B_____ et C_____ mais ne pas savoir si les travaux étaient identiques à ceux réalisés dans la villa B. Il a ajouté ne pas savoir exactement quels travaux restaient à effectuer dans la villa A mais, possiblement, les façades. Enfin, les matériaux livrés pour le garage n'avaient pas pu être posés.

d.c M_____ a expliqué que lorsqu'il avait repris les travaux, seule une partie de l'isolation du garage était posée, il s'agissait d'une isolation externe. Une partie de l'isolation intérieure du garage était toutefois réalisée du fait que celui-ci était relié à la maison. Il avait par ailleurs retrouvé sur place des matériaux non posés, notamment de la marque L_____ ainsi que des panneaux d'isolation en polystyrène. Il a également exposé que, dès lors que seule une partie du crépi avait été réalisée, l'entreprise N_____ avait dû reprendre les angles, refaire les couches d'accrochage ainsi que l'étanchéité, en précisant que ces travaux n'avaient rien à voir avec les travaux d'isolation. L'écoulement du temps avait forcé l'entreprise à refaire un certain nombre de tâches.

e. Lors de l'audience du 2 avril 2019, les parties ont été entendues.

e.a Q_____, représentant de la Société [A_____], a, entre autres, expliqué que la dernière intervention sur le chantier de la villa avait eu lieu en décembre 2015. Le crépi de finition de la façade n'avait alors pas pu être réalisé du fait que l'entreprise attendait encore des réponses de B_____ et C_____. La pose de matériaux d'isolation de la marque L_____ sur le plafond du garage n'avait également pas pu être faite, bien que la livraison des matériaux avait eu lieu.

e.b B_____ a notamment affirmé que la maison des voisins était plus grande sur tous les étages, y compris le sous-sol. Il a daté la dernière intervention de l'entreprise A_____ en août-septembre 2015. Celle-ci concernait la couche d'accrochage du crépi extérieur de la maison, étant précisé que leur choix avait été retardé du fait de l'obtention tardive des échantillons. Il a nié avoir eu le moindre contact avec l'entreprise A_____ pendant l'année 2015, et avoir refusé de continuer les travaux. A l'inverse, fin 2015, il avait eu des contacts réguliers avec H_____ SA qui lui donnait des excuses et des informations au sujet de la suite du chantier, de sorte qu'après que le chantier se soit vidé en octobre 2015, il

escomptait une reprise de la construction d'ici début 2016. Un montant de 49'000 fr. avait été débité de leur compte de construction en faveur de A_____.

f. Le 20 mai 2019, les parties ont déposé leurs plaidoiries écrites, dans lesquelles elles ont persisté dans leurs conclusions respectives. A_____ a toutefois renoncé à ses conclusions préalables.

g. Le 14 juin 2019, les parties ont répliqué et dupliqué. Elles ont persisté dans leurs conclusions.

h. Par ordonnance du 17 juin 2019, le Tribunal a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

i. Dans son jugement du 20 décembre 2019, le Tribunal a considéré qu'il était établi et non contesté que A_____ avait fourni des matériaux et du travail sur la villa dont B_____ et C_____ sont propriétaires. Seuls demeuraient ainsi litigieux l'existence de la créance invoquée et le respect du délai péremptoire de quatre mois prévu par l'article 839 al. 2 CC.

En ce qui concernait l'existence de la créance, la somme contestée de 59'500 fr. découlait du montant forfaitaire de 119'000 fr. A_____ avait exposé que les tâches devant être exécutées étaient identiques pour les deux constructions ce qui justifiait de répartir ce montant de façon égal entre les deux villas. Concernant le montant des acomptes que H_____ SA avait reversé en faveur de B_____ et C_____, A_____ n'aurait pas pu procéder à leur répartition entre les deux chantiers si H_____ SA ne précisait pas de qui provenait chaque paiement réalisé sur un seul et unique compte. Ainsi les deux acomptes de 15'000 fr. et de 19'000 fr. des 23 juillet et 24 septembre 2015 devaient par conséquent être déduits de la créance de A_____, qui s'élevait ainsi au montant de 12'481 fr. 80 (46'481 fr. 80 – 15'000 fr. – 19'000 fr.). De plus, la pose de L_____ sur le plafond du garage ainsi que la pose de R_____ sur les murs du garage n'avaient pas été effectuée, les matériaux ayant été retrouvés sur place, non installés, puis récupérés en février 2017 par A_____. Ces montants ne seraient ainsi pas pris en compte, A_____ échouant à prouver qu'elle aurait effectivement effectué ces prestations. Les autres sommes relatives aux plus-values seraient en revanche admises, aucun élément ne remettant en doute leur existence.

Concernant le respect du délai légal de quatre mois pour l'inscription de l'hypothèque légale, il était établi et non contesté que les travaux effectués par A_____ n'avaient pas été terminés. Le 5 février 2016, l'entrepreneur général, soit H_____ SA, avait informé B_____ et C_____ de ce qu'elle résiliait le contrat. Ces derniers avaient ainsi expliqué avoir été en contact avec A_____ au courant du mois de février 2016 afin de convenir d'une reprise des travaux, qui n'avait toutefois pas abouti. Ainsi, la date du retrait des travaux, respectivement de la manifestation claire de la volonté d'arrêter ceux-ci, était intervenue au mois de

février 2016. L'inscription provisoire étant intervenue fin mars 2016, le délai légal de quatre mois avait donc été respecté.

EN DROIT

- 1. 1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

Dès lors qu'en l'espèce les conclusions prises en dernier lieu par l'intimée devant le premier juge tendaient au paiement de sommes en capital s'élevant à 46'481 fr. 80, la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. a CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

Formé dans la réponse à l'appel (art. 313 al. 1 CPC) et dans le respect des formes énoncées ci-dessus, l'appel joint est également recevable.

Par souci de simplification et pour respecter le rôle initial des parties en appel, A_____ sera ci-après désignée comme l'appelante et B_____ et C_____ comme les intimés.

1.3 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

1.4 Avant d'examiner le montant pour lequel l'hypothèque légale doit, le cas échéant, être inscrite, lequel fait l'objet de l'appel principal, il convient d'examiner, préalablement, les mérites de l'appel joint et ainsi si, comme les intimés le soutiennent, l'appelante ne dispose pas d'un intérêt à agir ou si le délai pour requérir l'inscription litigieuse n'a pas été respecté, soit des arguments qui rendraient sans objet les griefs de l'appelante.

- 2.** Les intimés soutiennent que l'appelante n'aurait aucun intérêt juridique, au sens de l'art. 59 al. 2 let. c CPC, à requérir l'inscription d'une hypothèque légale dans la mesure où elles ne pourra pas faire valoir ses droits contre H_____ SA dont la faillite a été prononcée.

2.1 Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, à savoir notamment que le

demandeur ou le requérant a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC).

Pour considérer que le demandeur dispose d'un intérêt digne de protection, il doit obtenir un avantage, factuel ou juridique, du résultat de la procédure (COPT/CHABLOZ, Petit Commentaire, Code de procédure civile, 2020, n. 21 ad art. 59 CPC). L'intérêt juridique dépend du droit affirmé. Si celui-ci protège la partie qui l'invoque, un intérêt juridique existe en principe (intérêt personnel). L'intérêt juridique fait en revanche défaut, alors même que la partie invoque un droit dont elle titulaire, si ce droit affirmé n'a pas besoin de protection en ceci qu'il n'est pas contesté ou parce qu'il n'y pas (ou plus) d'atteinte ou de risque d'atteinte (intérêt actuel et effectif; BOHNET, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 89a ad art. 59 CPC).

L'action en inscription définitive de l'hypothèque légale peut être ouverte contre le propriétaire indépendamment d'une action en paiement de la créance de l'entrepreneur qui se prévaut de l'hypothèque légale. L'inscription définitive fournit à l'entrepreneur une triple protection, à savoir une priorité absolue sur les titulaires de droits réels inscrits postérieurement, un traitement sur pied d'égalité à l'égard des autres entrepreneurs au bénéfice d'une hypothèque légale (art. 840 CC), et une position privilégiée par rapport aux créanciers gagistes de rang antérieur (art. 841 CC). Elle lui donne en outre le droit d'être colloqué (art. 219 LP; arrêt du Tribunal fédéral 5A_282/2016 du 17 janvier 2017, consid. 3.2.2 et la référence citée).

2.2 En l'espèce, en tant qu'entrepreneur, l'appelante peut obtenir un avantage juridique par son action, à savoir l'obtention de l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble dont sont propriétaires les intimés, laquelle lui procure certains droits. Elle dispose dès lors d'un intérêt digne de protection à son action, qui est indépendante d'une éventuelle action en paiement contre H_____ SA. Dès lors, la faillite de cette dernière ne supprime pas l'intérêt à agir de l'appelante au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC. Il est en outre rappelé que selon l'art. 89 al. 1 ORFI, s'il y a disparition de personne morale ensuite de faillite, la poursuite en réalisation de gage ne peut être dirigée que contre le tiers propriétaire.

3. Les intimées contestent que le délai de l'art. 839 al. 2 CC a été respecté.

3.1 Aux termes de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription de l'hypothèque légale doit non seulement être requise, mais aussi obtenue, à savoir opérée au Registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (arrêt 5A_932/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.3.1 et les références). Il s'agit d'un délai de péremption qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire (ATF 126 III 462

consid. 2c/aa et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_518/2020 du 22 octobre 2020, consid. 3.1).

Il y a achèvement des travaux quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable. Ne sont considérés comme travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, et non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat. Des travaux de peu d'importance ou accessoires, différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, ou bien encore des retouches (remplacement de parties livrées mais défectueuses, correction de quelque autre défaut) ne constituent pas des travaux d'achèvement (ATF 102 II 206 consid. 1a; arrêt 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4.1 et les références, publié in SJ 2017 I 265 et in RNRF 2019 p. 109).

Lorsque, avant l'achèvement des travaux, ceux-ci sont retirés à l'entrepreneur, c'est la date de ce retrait, et non celle du dernier travail exécuté, qui constitue le point de départ du délai de l'art. 839 al. 2 CC. Il en va de même quand l'entrepreneur refuse de poursuivre les travaux et se retire du contrat : dans ce dernier cas, il est constant, lors de la résiliation, que l'entrepreneur n'a plus à fournir de matériel ni de travail sur l'immeuble et que, à ce moment, il peut établir le décompte de sa prétention pour le travail exécuté avec autant de précision qu'il aurait pu le faire, normalement, dès l'achèvement des travaux (ATF 102 II 206 consid. 1a p. 208/209; arrêt du Tribunal fédéral 5A_208/2010 du 17 juin 2010 consid. 4.1). Le délai ne commence à courir qu'à partir du moment où l'entrepreneur manifeste clairement sa volonté d'arrêter les travaux de façon définitive et irrévocable (arrêt du Tribunal fédéral 5A_682/2010 du 24 octobre 2011 consid. 4.1).

3.2 En l'espèce, l'appelante a allégué s'être rendue sur le chantier de la villa A jusqu'en décembre 2015. L'intimé a expliqué pour sa part avoir contacté l'appelante à fin février 2016, à la suite du courrier de H_____ SA du 5 février 2016, afin d'établir la situation des paiements en faveur de la société et de discuter des montants nécessaires pour finaliser les travaux, ce qui implique que ceux-ci n'étaient donc pas terminés. De plus, la facture finale du 14 mars 2016 comprend une déduction de 4'860 fr. de "moins-value" pour le crépis de finition non terminé et du matériel a été récupéré par l'appelante en février 2017. Une société tierce a été mandatée entre fin 2016 et début 2017 pour réaliser les travaux que l'appelante n'avait pas terminés, pour un montant de 18'705 fr. 60, ce qui tend également à démontrer, d'une part, que les travaux n'étaient pas achevés et, d'autre part, qu'il ne s'agissait pas uniquement de finitions. Enfin, le fait que le chantier aurait été interrompu depuis la fin du mois d'octobre 2015, ce qui n'est pas établi à satisfaction de droit, ne signifie pas que l'appelante s'était retirée du chantier ou que les travaux lui avaient été retirés.

Il doit dès lors être considéré que lorsque l'appelante a déposé sa requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale le 16 mars 2016, le délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC n'était pas échu.

4. L'appelante conteste la déduction des montants de 15'000 fr. et 19'000 fr. versés à titre d'acomptes opérée par le Tribunal. Seul l'acompte de 15'000 fr. du 16 juillet 2015 concernait selon elle la villa des intimés.

4.1 Aux termes de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC, les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a pour justification la plus-value que les travaux ont apportée à l'immeuble sur lequel ils ont été entrepris; le privilège qui y est attaché ne peut exister que pour les travaux effectués et les matériaux fournis à un immeuble déterminé (ATF 102 Ia 81 consid. 2b/aa p. 85). En cas de travaux portant sur plusieurs immeubles, l'hypothèque doit donc être demandée sous la forme de droits de gage partiels, grevant chaque immeuble pour la partie de la créance dont répond son propriétaire (art. 798 al. 2 CC), et ce indépendamment du fait que l'artisan et entrepreneur a effectué les travaux sur la base d'un seul ou de plusieurs contrats, par exemple un contrat par immeuble. Il appartient donc en principe aux artisans et entrepreneurs de tenir un décompte séparé de leurs travaux pour chaque immeuble et de les facturer aussi séparément dès qu'ils sont achevés sur l'un d'eux. En effet, le montant de la créance que le gage garantit doit être chiffré de manière précise. En principe, l'entrepreneur ne peut, de manière abstraite, fractionner la totalité des coûts de construction entre les différents immeubles, ni répartir l'ensemble de ses prestations en fonction, par exemple, de leur nombre de mètres cubes respectif. Il doit bien plutôt établir quelles prestations concrètes, en travail et en matériaux, il a effectués, et à quel prix, pour chaque bien-fonds. Des prix globaux ou forfaitaires ne le dispensent pas de cette obligation souvent conséquente (arrêts du Tribunal fédéral 5A_924/2014 du 7 mai 2015, consid. 4.1.3.1; 5A_682/2010 du 24 octobre 2011, consid. 3.2)

4.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'acompte de 15'000 fr. du 16 juillet 2015 a été versé par les intimés. La question litigieuse est en revanche celle de savoir si les deux acomptes de 15'000 fr. du 23 juillet 2015 et de 19'000 fr. du 24 septembre 2015 doivent être imputés sur la facture relative à la villa A, soit celle des appelants, ou sur celle de la villa B, selon que les montants litigieux ont été effectivement versés par l'un ou l'autre des propriétaires des villas A et B.

Tout d'abord, il ressort des pièces produites par les intimés qu'ils ont versé trois acomptes à H_____ SA d'un montant total de 49'000 fr. en faveur de l'appelante. L'appelante n'explique pas quant à elle comment elle a attribué les différents paiements à l'une ou l'autre des villas, se référant uniquement à l'avancée des travaux, ce qui ne constitue pas, en soi, un critère fiable. Il lui appartenait par ailleurs de clarifier la situation si les informations reçues de H_____ SA n'étaient pas suffisantes pour lui permettre d'attribuer des paiements reçus à l'un ou l'autre des chantiers et elle ne peut les attribuer selon son bon vouloir. Enfin, elle ne peut se prévaloir de l'ordonnance sur mesures provisionnelles, qui ne liait pas le Tribunal sur cette question pour rendre son jugement concernant l'inscription définitive.

Il ressort en outre ce qui suit des avis de crédits en faveur de l'appelante, produits devant la Cour, dont le contenu et la recevabilité ne sont pas contestés par les intimés, qui s'y réfèrent.

Concernant tout d'abord le montant de 19'000 fr., l'avis de crédit relatif à l'acompte de 25'000 fr. du 15 septembre 2015 porte l'indication, comme motif de paiement, "F_____ VILLA B". Des acomptes avaient déjà été crédités pour la villa B le 1^{er} juillet 2015 et le 22 juillet 2015. Celui du 15 septembre 2015 est donc bien le troisième. L'avis de crédit relatif à l'acompte de 19'000 fr. du 24 septembre 2015 porte l'indication, comme motif de paiement, "F_____". Dès lors, ce crédit de 19'000 fr. ne peut se rapporter à la villa B pour laquelle trois acomptes avaient alors déjà été versés les 1^{er} et 22 juillet 2015 et 19 septembre 2015, puisqu'il aurait alors porté la mention "F_____" s'il concernait la villa B. Il doit dès lors être attribué aux intimés.

Concernant ensuite le crédit de 15'000 fr. du 23 juillet 2015, celui-ci n'indique aucun motif de paiement. Il ne peut cependant concerner la villa B puisque l'acompte, postérieur, du 15 septembre 2015, est désigné comme "F_____ VILLA B". Deux autres acomptes, soit ceux des 1^{er} et 22 juillet 2015, ayant déjà été identifiés comme devant être comptabilisés pour la villa B, l'acompte du 15 septembre 2015 aurait indiqué comme motif "F_____ VILLA B" si celui du 23 juillet 2015 concernait également cette même villa B. Ce dernier acompte ne peut donc concerner que la villa A. On ne comprendrait par ailleurs pas pourquoi les propriétaires de la villa B auraient effectués deux versements distincts à un jour d'intervalle, les 22 et 23 juillet 2015.

Il convient également de relever que tous les versements attribués, selon ce qui précède, aux intimés ont été ordonné par G_____, alors que ceux attribués aux propriétaires de la parcelle sur laquelle la villa B a été construite ont été ordonnés par la E_____. Or, celle-ci était liée par une convention tripartite de construction du 18 octobre 2013 avec H_____ SA et lesdits propriétaires, ce qui tend à démontrer que les avis de crédit provenant de cette banque concernent

effectivement des paiements opérés pour la villa B. Le fait que l'appelante ne connaissait pas cette convention n'est pas déterminant et ne lui permet pas, en tout état de cause, d'imputer des paiements effectués par les intimés sur le compte des propriétaires de la villa B.

Au vu de ce qui précède, les acomptes versés par les intimés en faveur de l'appelante s'élèvent à 49'000 fr. au total (15'000 fr. + 15'000 fr. + 19'000 fr.), ainsi que l'a retenu le Tribunal.

5. L'appelante conteste le jugement attaqué en tant qu'il n'a pas pris en compte le montant de 4'505 fr. comprenant 2'975 fr. pour la fourniture et la pose d'une isolation L_____ avec fibre sur le plafond du garage et 1'530 fr. pour la fourniture et la pose de R_____ sur les murs du garage. Elle soutient qu'elle a commandé ces matériaux spécialement pour les travaux à effectuer en faveur des intimés, que ceux-ci s'étaient détériorés durant la période pendant laquelle ils avaient été stockés chez eux et qu'elle n'avait pas pu les utiliser sur un autre chantier. L'appréciation du Tribunal s'avérerait contraire à la bonne foi et au sentiment de justice.

5.1 L'entrepreneur (ou le sous-traitant) ne peut bénéficier de l'hypothèque légale que s'il a fourni pour l'immeuble en cause "des matériaux et du travail ou du travail seulement"; celui qui s'est limité à fournir des matériaux n'est en principe pas protégé (STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 4ème éd., 2012, n° 2875 p. 303 s. et les références). Il arrive toutefois que les matériaux livrés pour des travaux de construction aient été confectionnés spécialement pour un immeuble déterminé et qu'ils soient par conséquent difficilement utilisables ou même inutilisables ailleurs. Dans une telle hypothèse, le fournisseur bénéficie de l'hypothèque légale, dès lors qu'il ne peut se prémunir contre le risque d'un dommage en retenant la marchandise commandée (ATF 136 III 6 consid. 5.4; 131 III 300 consid. 3; STEINAUER, *op. cit.*, n° 2875a p. 304 et les références; STEINAUER, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs - Questions choisies, *in* Cartella ipotecaria registrale e altre modifiche sulla disciplina dei diritti reali, CFPG 50, 2013, p. 90).

5.2 En l'espèce, les matériaux dont l'appelante conteste la déduction du prix n'ont pas servi à effectuer des travaux, qui n'ont pas été terminés, et leur coût ne peut donc en lui-même être pris en compte pour fixer le montant de l'hypothèque légale. En outre, l'appelante affirme que ces matériaux avaient été spécialement commandés pour les intimés, qu'ils ont été endommagés durant la période durant laquelle ils ont été entreposés et qu'elle n'a pas pu les réutiliser. Ces allégations ne sont cependant étayées d'aucune manière. Elle n'explique par ailleurs pas pourquoi elle a attendu plusieurs mois pour récupérer ces matériaux.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal n'a pas pris en compte le montant de 4'505 fr. et le montant des plus-values à prendre en compte selon la facture du 14 mars 2016 s'élève ainsi uniquement à 1'976 fr. 40 ([630 fr. + 1'200 fr.] + 8% de TVA).

6. Les intimés soutiennent qu'il convient de prendre en compte une déduction de 4'860 fr. correspondant à la moins-value admise par l'appelante, que le Tribunal avait oublié de déduire. Les appelants s'en remettent à la justice à cet égard.

La facture de l'appelante du 14 mars 2016 fait, en effet, état d'une déduction de ce montant pour moins-value. Il doit dès lors en être tenu compte.

Pour le surplus, contrairement à ce que soutiennent les intimés, c'est à bon droit que le Tribunal n'a pas tenu compte des travaux effectués par la société N_____ au motif que, d'une part, ces travaux, intervenus plus d'une année après l'arrêt du chantier, avaient impliqué qu'un certain nombre de travaux soient refaits et, d'autre part, qu'il n'avait pas été suffisamment allégué, ni *a fortiori* établi, que les travaux réalisés par la seconde entreprise correspondraient exactement aux travaux que l'appelante était encore tenue de réaliser.

7. Le montant de l'hypothèque légale s'élève donc, en définitive, à 7'616 fr. 40 ([59'500 fr. + 1'976 fr. 40 – 4'860 fr.] – [15'000 + 15'000 fr. + 19'000 fr.]).

Au vu de ce qui précède, le ch. 1 du dispositif du jugement attaqué sera modifié en ce sens.

8. La modification du jugement attaqué ne nécessite pas de modifier la répartition des frais telle qu'elle a été arrêtée par le Tribunal, à savoir 75% à la charge de l'appelante et 25% à la charge des intimés.

Devant la Cour, l'appelante succombe intégralement et les appelants joints n'obtiennent gain de cause que sur un point secondaire, sur lequel l'appelante s'en est remise à justice. Chaque partie sera ainsi condamnée aux frais judiciaires de son appel et appel joint, arrêtés, respectivement, à 2'400 fr. et 1'500 fr., compensés avec les avances fournies, qui restent acquise à l'Etat de Genève.

Au vu de l'issue du litige, chaque partie supportera ses propres dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté par A_____ et l'appel joint interjeté par B_____ et C_____ contre le jugement JTPI/18322/2019 rendu le 20 décembre 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17297/2017-11.

Au fond :

Annule le ch. 1 du dispositif de ce jugement et, cela fait, statuant à nouveau :

Ordonne au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder, à l'encontre de B_____ et C_____, à l'inscription définitive au profit de A_____ d'une hypothèque légale à concurrence de 7'616 fr. 40, sur la parcelle n° 1_____, plan _____, de la commune de D_____, propriété de B_____ et C_____.

Confirme ce jugement pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'400 fr. et ceux d'appel joint à 1'500 fr., les met à la charge de, respectivement, A_____, d'une part, et B_____ et C_____, solidairement, d'autre part, et les compense avec les avances fournies qui restent acquises à l'Etat de Genève.

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Sophie MARTINEZ

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.